
QUE HACER SI RECIBE UNA DEMANDA DE EQUIDAD DE VIVIENDA

La equidad de vivienda es un asunto serio, y todos nosotros trabajamos duro para asegurarnos del cumplimiento de los requisitos de la Ley de Equidad de Vivienda y de la Sección 504. Pero a pesar de todos nuestros mejores esfuerzos, podría usted enfrentarse con una demanda de equidad de vivienda y su consiguiente investigación. ¿Qué debe hacer si se antepone una demanda?

Primero, no lo tome personalmente. Anteponer una demanda no es costoso ni complicado, y las agencias administrativas que procesan las demandas no requieren que la persona que antepone la demanda, proporcione mucho como evidencia para respaldarla. Por otra parte, usted debe tomar la demanda en serio, y por lo menos notificar a su abogado de que se ha antepuesto la demanda.

En segundo lugar, la agencia le pedirá que responda por escrito a la demanda, dentro de un cierto número de días. Usted no debe nunca perder esta oportunidad para presentar su lado de la historia. El tiempo para responder puede parecer corto. Si usted necesita más tiempo, llame a la agencia y pida una extensión.

Antes de que responda a la demanda, reúna todos los documentos relacionados con el incidente o la política en cuestión. Si usted ha mantenido archivos escritos de los residentes, y ha establecido así como adherido a unas políticas consistentes en vigor, esta no tiene que ser una tarea difícil. Si usted no ha mantenido archivos por escrito de los residentes, y ha dirigido su negocio sin políticas establecidas claramente, habrá aprendido ahora una difícil lección.

Junto con la reunión de sus documentos, deberá identificar a aquellas personas (ya sea empleados u otros residentes) que puedan tener algún conocimiento de las cuestiones en la demanda. No es el momento de empezar a interrogar a la gente; sólo haga una lista de testigos potenciales y de lo que pudieran saber.

En este momento tiene dos opciones. Una es tomar todo el material que haya reunido y llevárselo a su abogado. Su abogado puede entonces preparar una respuesta formal a la demanda que será organizada y receptiva, y puede llegar lejos en cuanto a convencer al investigador de que no hay mucho más trabajo por hacer para terminar con la investigación y cerrar el caso. Su otra opción es utilizar el mismo material y preparar su propia respuesta. Sólo usted puede tomar la decisión de ver si usted está preparado para invertir el tiempo y esfuerzo necesarios para dar una respuesta efectiva por sí mismo.

No se sorprenda si, durante el periodo inicial, recibe una llamada del investigador de la agencia pidiéndole que considere una "conciliación" (un acuerdo) de la demanda. HUD y todas las agencias certificadas por HUD tienen un deber reglamentario para intentar la conciliación en algún momento durante la investigación, y ellos generalmente lo intentan poco después de que usted haya recibido su notificación de la demanda. Existen beneficios al conciliar pronto (el menor de los cuales es que será asunto arreglado). Aun si uno está todavía en posición de saber si esta es una demanda en la que debe llegar a un acuerdo, trate de tener mente abierta y coopere con los intentos de conciliación.

Recuerde que el investigador es imparcial—como un mediador, terciando las propuestas y contrapropuestas entre las partes. Si sospecha que la investigación está siendo menos que imparcial en alguna manera, no dude en pedir hablar con un supervisor.

Después de que inicialmente haya contestado a la demanda, la investigación puede continuar con una solicitud formal de información más específica, incluyendo entrevistas con los testigos. Es aquí en donde su lista puede serle útil; probablemente usted conoce a personas que lo apoyarían en su defensa, y el investigador podría no estar al tanto de ello. Asegúrese de sugerir que el investigador hable con estas personas.

Mientras que la investigación puede parecer invasiva, y su inclinación puede guardar sus reservas, el hecho es que no se logra mucho siendo evasivo. Tanto HUD como las agencias certificadas por HUD tienen poder de citación, lo cual significa que pueden (dentro de lo razonable) obligarlo a usted y a su compañía a entregar la información y a ser entrevistados por el investigador. Podrían también pedirle que reúna estadísticas sobre la población de residentes, o que responda por escrito a una carta de solicitud de la información.

La mayoría de las demandas se resuelven ya sea con una conciliación o con un fallo de la agencia de no evidencia para creer que ha ocurrido una violación a la equidad de vivienda. En caso de que la agencia **sí** encuentre evidencia para creer que ha ocurrido una violación, usted podría considerar ponerse en contacto con su abogado, si es que no lo ha hecho. La agencia deja de ser imparcial una vez que ha llegado a esta determinación, y dará los pasos a seguir para remediar el daño hecho por la discriminación.

Independientemente de cómo dictamine la agencia en la demanda, una vez que se ha emitido la determinación de la agencia, se cierra el archivo investigador del caso, y usted tiene derecho obtener una copia de éste, generalmente a expensas suyas. La determinación de la agencia debe indicar cómo solicitar una copia. Al tratar con HUD, usted puede hacer una solicitud según la Ley federal de Libertad de información.

Resumiendo, cuando le notifiquen que se ha antepuesto una demanda en su contra por violación en la equidad de vivienda en contra suya o la de su compañía:

- No se ponga sensible.
- Decida si desea contratar los servicios de un abogado para la investigación. Si lo hace, consulte a un abogado con experiencia en las leyes de equidad de vivienda.
- Responda a la demanda.
- Participe en las discusiones de conciliación y coopere con las solicitudes del investigador en un grado razonable.
- Si lo elige, obtenga una copia del archivo de la agencia cuando finalice la investigación.

Siguiendo estos simples pasos debe resultar en una resolución de la demanda más rápida, menos complicada y al final, menos costosa.

Adaptado de un artículo por Theresa L. Kitay en AASK Actualizado, Agosto, 1997.
Publicado con permiso del autor, Asesor de Equidad de Vivienda (una publicación del Instituto de la Equidad de Vivienda, Norcross, GA, 770-840-7005), y de la Asociación de Apartamentos de Seattle & King County.

Fair Housing Institute: www.mindspring.com/~fairhous/index.htm (conexión externa)

Sitio Web de AASK: www.aask.com (conexión externa)